

maPPP

Mission d'appui
aux partenariats
public-privé

Paris, le 7 novembre 2013

Avis n° 2013-8 sur la réalisation d'un centre nautique porté par la commune de Crest.

Préambule : Cet avis est rendu en application des dispositions de l'article L1414-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), et au vu des seules exigences fixées par cet article.

I – Contexte et contenu du projet

I-1 Contexte

La commune de Crest dans le département de la Drôme (26) compte 8 213 habitants en 2013. La commune de Crest (ci-après « la Ville » ou « la Commune ») souhaite construire un centre nautique, situé à quelques kilomètres du centre-ville. Cette démarche vise à remplacer l'offre de la piscine de plein air déjà existante (construction de 1972) et à pouvoir répondre aux besoins multiples de différentes catégories d'utilisateurs tout au long de l'année, notamment ceux des populations scolaires.

Le projet de construction de l'équipement nautique, pour un montant approchant 15 millions d'euros, est porté actuellement par la commune de Crest. Toutefois, un projet de création de Communauté de Communes est en cours et devrait se concrétiser au 1^{er} janvier 2014, rassemblant 15 000 habitants environ et 17 communes. Lorsque la Communauté de Communes sera créée, le pilotage du projet de centre nautique devrait devenir <intercommunal.

A cette étape, plusieurs études ont été réalisées, notamment l'étude des besoins et de pré-programmation du futur équipement (pré-programme initial transmis à la Commune en novembre 2008 par un bureau spécialisé). Les principes programmatiques du projet devront permettre d'offrir aux utilisateurs plusieurs espaces et ambiances distinctes (sportif, ludique, bien-être et remise en forme) dans une perspective d'usage mixte et multifonctionnel alliant pratique sportive, bien-être et détente.

I-2 Objectifs et périmètre du projet de centre nautique

L'équipement prévu au stade de la pré-programmation comporte les éléments suivants : un bassin de 250 m² en intérieur ; une lagune de jeux d'eau / bassin d'apprentissage de 170 m² ; 230 m² de bassins extérieurs ; un espace réservé à l'aquagym avec un bassin de 70 m² ; une zone de remise en forme humide (saunas, hammam, bassin chauffé extérieur de 30 m²) ; un espace de soins (comptant 3 cabines de soins, des bains scandinaves) ; une zone de remise en forme sèche (cardio-training, salle de cours collectifs) ; une salle d'escrime de 375 m².

La Commune souhaite que le bâtiment réponde aux normes HQE et que le projet soit exemplaire en matière de solutions environnementales. Des risques et contraintes ont été identifiés en lien avec le caractère inondable de la zone et au risque de nuisance de voisinage.

La Commune souhaite confier à un même opérateur économique le financement, la conception, la réalisation et l'entretien-maintenance (au sens strict, excluant l'exploitation commerciale) du centre nautique. A ce stade, le mode de gestion du futur équipement n'a pas été arrêté et plusieurs montages sont examinés à titre exploratoire (régie directe, marché de service, affermage ou régie intéressée, SPL, SEML), indépendamment des modalités contractuelles qui seront retenues pour la réalisation du centre.

Observations de la MAPPP :

Le projet présenté par la Commune est clairement délimité. Les contraintes auxquelles elle a à faire face, qui ont justifié que soit émise l'hypothèse d'une réalisation de l'opération sous forme de contrat de partenariat, sont bien exposées.

La faible taille du projet – autour de 15 M€ – nécessite, dès lors que cette hypothèse serait retenue, une particulière vigilance dans la maîtrise des coûts de mise en œuvre de la procédure d'attribution.

Le périmètre des tâches confiées à un partenaire privé apparaît raisonnablement dimensionné. On peut cependant regretter que l'hypothèse d'une gestion partielle par le partenaire privé dans le cadre d'un CP, pour ce qui concerne les activités à caractère commercial (aquagym, remise en forme, espace de soins) n'ait pas été envisagée. Cette hypothèse aurait tout son sens au cas où l'activité de service public (apprentissage de la natation, entraînement sportif) serait gérée en régie directe.

La Mission d'appui attire l'attention sur les questions susceptibles d'apparaître en lien avec le transfert envisagé du projet à la Communauté de Communes au 1^{er} janvier 2014 et recommande de prendre en considération les implications juridiques et financières pouvant en découler.

II – Analyse juridique

II-1 Le recours au critère de l'urgence

Le critère de l'urgence n'a pas été retenu par la Commune pour justifier le contrat de partenariat, le cadrage du calendrier du projet n'étant pas tel qu'il puisse suffire à fonder ce type de contrat.

Observations de la MAPPP :

La MAPPP note que l'urgence du projet n'apparaît pas suffisante à la Commune pour fonder juridiquement le recours au contrat de partenariat.

II-2 Le recours au critère de complexité

L'évaluation préalable considère que le projet présente une complexité au titre de ses caractéristiques intrinsèques et du fait qu'elle n'est pas en mesure de définir seule et à l'avance les moyens techniques, juridiques et financiers propres à satisfaire à ses besoins. La complexité du projet résulte des éléments de complexité fonctionnelle et technique, auxquels s'ajoutent des aspects de complexité juridique et financière.

La complexité fonctionnelle et technique

- D'une façon générale, le projet de centre nautique est d'une complexité bien supérieure à l'équipement existant à ce jour (piscine municipale) ; il vise à apporter de manière plus complète sur un même site un ensemble varié de services et de possibilités aux habitants. Au total, il est nécessaire de respecter un processus couvrant les phases de conception, réalisation et d'exploitation permettant d'atteindre les objectifs en prenant en compte les contraintes techniques, architecturales, fonctionnelles, hygiéniques et économiques.
- Le choix des équipements et des matériaux utilisés permettant d'assurer simultanément la pérennité d'un ouvrage soumis aux agressions dues à un milieu humide et l'arbitrage optimal entre le coût de construction et les dépenses de maintenance et d'entretien de l'ouvrage.
- La perspective de contractualiser un dispositif de performance énergétique visant à définir des obligations d'économie d'énergie induit pour la Commune la complexité de définir techniquement et financièrement ces différents engagements ainsi que le système associé de pénalisation ou de bonification en fonction de résultats constatés.
- Le projet comporte une complexité organisationnelle pour les services de la Commune et pourrait se traduire par un surcoût de recrutement d'un ou de plusieurs agents spécialistes techniques de ce type d'équipement pour le pilotage du projet. Pour la Commune, il s'agit d'un investissement majeur qui serait susceptible d'induire des besoins en ressources humaines pour une opération de construction en maîtrise d'ouvrage publique dans des conditions satisfaisantes, au regard de l'ampleur du projet, de ses enjeux et des objectifs fonctionnels.
- Le projet est soumis à une réglementation détaillée, stricte et en constante évolution : les règles d'hygiène et de sécurité sanitaire, les risques d'incendie et de panique, les plans d'organisation de la surveillance et des secours, le traitement et la qualité de l'eau, le respect des exigences liées au développement durable (référentiel HQE du Certivea sur les centres nautiques). La conception et la maintenance constituent des responsabilités complexes et nécessitent l'intervention de professionnels avertis, compétents et maîtrisant parfaitement la réglementation en vigueur.
- En termes de maintenance, les bassins de baignades doivent assurer le respect de nombreuses normes techniques relatives à l'eau, l'air et l'acoustique. Afin de prévenir les contaminations, l'eau des bassins doit être filtrée, désinfectée et désinfectante et doit répondre à des critères physiques, chimiques et bactériologiques (transparence, irritation, pH, bactéries et germes pathogène, produits de traitement...). Concernant la qualité de l'air, des normes complexes sont à respecter du fait des substances toxiques

émises par les piscines et portent notamment sur la température de l'eau et la chloration, ainsi que les systèmes de ventilation et de filtration. Sur le plan de l'acoustique, les règles d'isolation concernent à la fois l'intérieur et l'extérieur et visent à limiter les nuisances sonores pour les usagers et le personnel ; le recours à des techniques et matériaux innovants est souhaité par la Commune.

La complexité juridique et financière

- La complexité juridique et financière générale est inhérente au lancement, pilotage et suivi d'un projet de cette ampleur, dans ses phases de conception, réalisation et maintenance, au regard de l'ensemble des procédures et coûts associés et du fait du grand nombre d'acteurs impliqués.
- La Commune est confrontée à la complexité de l'allocation des risques, avec la difficulté de procéder en amont à une répartition optimale des risques et de transférer au partenaire privé les risques pesant sur un projet dont les performances technico-économiques sont difficiles à établir. A ce titre, dans le cadre d'un recours au contrat de partenariat, le dialogue compétitif permettrait de définir une allocation optimisée des risques.
- La rigidité du phasage budgétaire inhérente au montage en marchés publics est peu compatible avec les nécessités du phasage technique et fonctionnel des travaux.
- Au regard de ses ressources internes, la complexité pour la Commune d'être en mesure de définir, développer et d'optimiser les activités génératrices de recettes annexes liées aux services associés au projet.
- La complexité de la répartition des rôles entre communes membres et EPCI pour la réalisation de ce projet, dans la perspective du transfert de la maîtrise d'ouvrage du projet à la Communauté de Communes qui sera créée le 1^{er} janvier 2014.

Observations de la MAPPP :

La MAPPP considère au vu du dossier que la complexité du projet est avérée, notamment du fait de ses composantes fonctionnelles et techniques, appréciée à l'aune des compétences et ressources dont dispose seule et à l'avance la Commune pour le mener à bien dans le respect des contraintes signalées.

La MAPPP note que pour un projet similaire dans une commune de taille équivalente, le tribunal administratif avait conclu que la complexité était un motif recevable à la réalisation du projet en contrat de partenariat, comme indiqué dans le rapport (Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, jugement n°1100675 du 20 septembre 2012 portant sur le Contrat de Partenariat de la ville de Commentry relatif à un centre aquatique).

La MAPPP valide en conséquence la pertinence du critère de la complexité pour fonder le recours au contrat de partenariat. La Commune (ou l'EPCI) pourra recourir au dialogue compétitif comme procédure d'attribution du projet.

II-3 Le recours au critère de l'efficience du projet.

Le rapport renvoie pour l'essentiel aux données de l'analyse comparative qui suit pour démontrer que le critère de l'efficience, dit également du bilan coûts/avantages, tel que décrit par l'article L 1414-2 du CGCT constitue un élément complémentaire pour justifier le recours au contrat de partenariat.

Observations de la MAPPP :

Le rapport effectue une analyse de l'efficience qui montre un certain avantage au contrat de partenariat. Ainsi, outre le critère de la complexité qui permet de justifier le recours au contrat de partenariat, la pertinence de ce schéma est renforcée par l'avantage qu'il présente au titre de l'efficience économique.

La MAPPP note que le rapport d'évaluation préalable n'a pas formulé d'hypothèse quantitative relative aux recettes annexes qui pourraient être générées par le projet. Celles-ci sont envisagées mais non chiffrées en tant que possibilités relevant des offres des candidats dans le cadre de la procédure de dialogue compétitif.

En outre, n'ont pas non plus fait l'objet d'estimation quantitative les perspectives de recettes d'exploitation, l'exploitation n'étant pas incluse dans le champ du CP. Des estimations de celles-ci seraient néanmoins utiles à rendre compte du bilan économique global du projet et de son degré d'autofinancement, même si cet aspect est moins directement dans le champ de l'analyse comparative.

III – Analyse comparative

Plusieurs montages contractuels ont été étudiés par l'évaluation préalable et la plupart ont été écartés. Cette analyse comparative porte sur le champ de la conception, la réalisation et l'entretien-maintenance et ne couvre pas l'exploitation du centre nautique, au titre des activités relevant du service public.

III-1 Présentation des schémas écartés

- La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

La vente en l'état futur d'achèvement est exclue car ce schéma est inadapté au projet envisagé. Il ne peut y avoir de VEFA dès lors que l'ouvrage répond aux seuls besoins de la personne publique. Cette analyse a été confirmée par le Conseil d'Etat (CE Avis 31 janvier 1995, EDCE no 47, p. 407 ; CE 14 mai 2008, *Communauté de communes de Millau-Grandes Causses*, no 280370).

- L'autorisation d'occupation temporaire du domaine couplée à une location avec option d'achat (AOT-LOA)

Ce type de montage est composé de deux contrats. Le premier est une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public de la collectivité locale en vertu de laquelle le titulaire a un droit réel sur les constructions qu'il réalise. Le second est un contrat de location qui prévoit une option d'achat (LOA), c'est-à-dire un bail administratif auquel est intégrée une option d'achat au profit de la personne publique. L'ouvrage construit est ensuite loué par l'occupant à la personne publique dans le cadre d'une convention de bail. L'option d'achat permet à la personne publique d'acquérir les installations édifiées par l'occupant avant le terme de cette convention de bail. Un tel mode opératoire n'est pas régi par le Code des marchés publics dans la mesure où la maîtrise d'ouvrage n'est pas assurée par la personne publique. Les coûts des investissements réalisés par le biais d'une AOT-LOA ne sont pas éligibles au FCTVA, l'article L1615-13 CGCT n'ayant réservé cette possibilité que pour les BEA sous le seuil de 10 millions d'euros. Cette caractéristique fiscale induit une pénalisation financière justifiant d'exclure ce schéma pour le projet de centre nautique.

- Le marché de conception-réalisation

Le marché de conception-réalisation est dérogatoire au principe de séparation des fonctions d'entrepreneur et de maître d'œuvre posé par la loi MOP et, à ce titre, le recours à ce type de marché n'est pas libre et l'adjudicateur doit être en mesure de démontrer l'existence de motifs spécifiques (amélioration de l'efficacité énergétique ou motifs d'ordre technique) rendant nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage. La construction du centre nautique ne répond pas à cette caractéristique, dans la mesure où la Commune ne peut pas faire prévaloir des difficultés d'ordre technique, au regard desquelles il serait nécessaire de démontrer une très forte spécificité du projet de centre nautique. Par ailleurs le recours à ce type de marché pour des raisons d'amélioration de l'efficacité énergétique doit être écarté car il ne concerne que des opérations de travaux sur bâtiments existants, ce qui ne correspond pas au projet de la Commune.

- La délégation de service public (DSP)

En principe, le recours à une délégation de service public pourrait être retenu, notamment sous forme de concession de service, dans la mesure où le contrat envisagé a pour objet l'exécution d'une mission de service public répondant à la définition de la délégation de service public de l'article L1411-1 du CGCT. En outre, la concession liant la construction et l'exploitation de l'ouvrage permettrait d'éviter la présence d'une interface entre un gestionnaire de l'ouvrage-bâtiment et un gestionnaire des services apportés dans ce bâtiment. Toutefois, ce schéma n'est pas adapté du point de vue financier car le délégataire est supposé tirer sa rémunération principale de l'exploitation de l'ouvrage. Un centre nautique enregistre en général un déficit d'exploitation, notamment lorsqu'il répond à une demande des populations scolaires et des associations. Compte tenu du niveau élevé des coûts de conception et construction de l'ouvrage, l'exploitation ne devrait pas suffire au concessionnaire pour rentabiliser son investissement de départ. Au total, la rémunération du délégataire de service public risque de ne pas être substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service, ce qui présente un risque de requalification du contrat en marché public induisant un risque juridique relatif aux procédures de passations des marchés.

- Le bail emphytéotique administratif (BEA)

Un bail emphytéotique administratif permet à une collectivité territoriale propriétaire d'un bien immobilier de le louer à un tiers en vue de l'accomplissement pour son compte d'une mission de service public ou de la réalisation d'une opération d'intérêt général. L'emphytéote peut sur ce domaine financer, concevoir, construire et maintenir les ouvrages nécessaires à l'exécution de la mission de service public ou de l'opération d'intérêt général dont il est investi. La commune de Crest prévoit de confier à un tiers la construction et éventuellement l'exploitation d'un centre nautique dont les missions seraient des missions de service public. Dans cette hypothèse, le BEA serait utilisé pour la construction du centre nautique et assorti d'une convention non détachable de type affermage pour l'exploitation de l'ouvrage. Selon l'évaluation préalable, la procédure serait lourde pour la Commune qui devrait mener en parallèle deux procédures et le BEA ne permettrait pas l'accès au FCTVA, éléments qui justifieraient le rejet le recours au BEA.

- Le marché public de conception, réalisation et d'exploitation ou de maintenance (CREM)

Le CREM est un dispositif plus particulièrement envisagé par la Commune, mais il est au total exclu comme schéma pour le projet. Les modifications de la loi MOP apportées par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 permettent de confier par un marché public global à un titulaire une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux lorsque des motifs d'engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de

L'efficacité énergétique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur à ces études pour des ouvrages existants relevant du champ de la loi MOP, ou pour des motifs d'ordre technique. La Commune souhaitant construire un équipement respectant les contraintes de la démarche de Haute Qualité Environnementale, les aspects d'efficacité énergétique sont bien présents et il semble possible d'y attacher des critères de performance rendant pertinent le recours au CREM. Toutefois, celui-ci n'est envisageable au cas d'espèce s'agissant d'une construction neuve que si des motifs d'ordre technique, identique à ceux du marché de conception-réalisation, le justifient. Comme pour le marché de conception-réalisation, il ne semble pas que ces conditions sont remplies, excluant le recours au CREM.

Observations de la MAPPP :

Aucun des schémas évoqués n'est en effet pertinent en l'espèce.

Concernant la délégation de service public, il aurait été utile de procéder à l'analyse sur la base d'un business plan pour apprécier la part de la rémunération du délégataire qui serait susceptible de relever des résultats d'exploitation du service, par rapport aux subventions, le délégataire devant se rémunérer substantiellement sur les résultats d'exploitation.

Concernant le BEA assorti d'une convention d'exploitation non détachable, au vu du décret n° 2011-2065 du 30 décembre 2011, il serait susceptible d'être analysé en un contrat de la commande publique (DSP, CP...), selon le périmètre des missions confiées, et c'est à ce titre qu'il ne constitue pas en soi un schéma pertinent.

L'hypothèse d'une AOT-LOA assortie d'une convention d'exploitation non détachable, serait susceptible d'être analysée, selon le périmètre des missions confiées, en un contrat de la commande publique. En l'absence de texte spécifique en ce sens, ce schéma présente une incertitude juridique quant à sa qualification et au choix de la procédure de passation. C'est à ce titre qu'il est justifié qu'il soit écarté.

Dans le cas d'un CREM, outre le fait que les conditions de recours ne sont en l'espèce pas réunies, le recours à la procédure de dialogue compétitif est limité aux interventions sur des ouvrages existants.

III-2 Présentation des schémas retenus

Deux schémas sont retenus :

- Les marchés publics séparés en loi MOP : maîtrise d'œuvre, marchés de travaux et autres marchés liés (SPS, OPC, CT...).

Ce schéma relève du principe de l'allotissement posé par le Code des marchés publics et le recours à ce schéma est justifié conformément à la loi No 85-704 du 12 juillet 1985 (loi MOP). Dans ce cadre, pour le projet de centre nautique, la Commune serait amenée à prévoir un montage associant successivement la passation de plusieurs marchés : un ou plusieurs marchés de maîtrise d'œuvre couvrant la conception de l'opération, des marchés de travaux pour la construction du centre nautique et des marchés d'entretien / maintenance. Ce schéma présente l'avantage de permettre à la Commune de conserver une maîtrise importante dans le choix de la conception du futur équipement. En revanche, ce schéma ne permet pas de transférer les risques et se traduit par des délais notables dans la mesure où les procédures doivent être lancées successivement. Enfin, ce schéma induit des risques particuliers, tel que le risque d'interface entre les différents marchés.

- Le contrat de partenariat (CP).

Dans ce schéma, le contrat présente un caractère global, comprenant les trois éléments suivants : (i) le financement, en tout ou partie, d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, (ii) la construction ou la transformation desdits ouvrages, équipements ou biens immatériels et (iii) leur entretien, et/ou leur maintenance, et/ou leur exploitation, et/ou leur gestion. Outre ces missions, le partenaire peut également se voir confier tout ou partie de la conception des ouvrages faisant l'objet du contrat. La réalisation du centre nautique comporte ces dimensions de conception, de réalisation et d'entretien-maintenance qui peuvent être confiées à un opérateur privé dans le cadre d'un contrat de partenariat.

Le rapport retient donc pour l'évaluation comparative deux schémas :

- **Un schéma de référence en maîtrise d'ouvrage publique comportant des marchés séparés, désigné ci-après « schéma MOP » ;**
- **Un schéma relatif à un contrat de partenariat (au sens de l'ordonnance du 17 juin 2004), désigné ci-après « schéma CP ».**

Le rapport explore en outre un ensemble d'options envisagées pour l'exploitation du centre nautique. Celle-ci ne relève pas toutefois de l'évaluation préalable étant exclue du champ du contrat de partenariat ou des contrats MOP. Les perspectives d'organisation de l'exploitation font néanmoins l'objet d'une analyse exploratoire. A ce titre plusieurs schémas sont passés en revue : une régie directe, un marché de service, un affermage ou une régie intéressée, une Société publique locale (SPL), une Société d'économie mixte locale (SEML).

Observations de la MAPPP :

La MAPPP valide le choix de ces deux schémas au titre de l'évaluation comparative comme les deux options envisageables pour réaliser un tel projet.

La MAPPP prend note que l'exploitation n'est pas prévue dans le cadre des schémas objet de l'analyse comparative.

Concernant le schéma d'exploitation, la MAPPP souligne l'utilité de bien prendre en considération que l'activité du centre nautique relève à la fois d'un service public (telles que les activités scolaires) et qu'elle comporte également des aspects susceptibles d'entrer dans le champ de services soumis à la concurrence (telles fitness et remise en forme), comme signalé dans le rapport.

Comme souligné précédemment, il peut être regretté que l'hypothèse d'une gestion partielle par le partenaire privé dans le cadre d'un CP, pour ce qui concerne les activités à caractère commercial (aquagym, remise en forme, espace de soins) n'ait pas été envisagée, en particulier sous l'hypothèse d'une régie directe pour l'activité de service public (apprentissage de la natation, entraînement sportif).

III-3 Eléments de l'analyse comparative

III-3-1 Calendriers de référence des deux schémas

En MOP, la sélection du Moe est prévue au 1^{er} octobre 2014. Le début des travaux est fixé au 1^{er} mars 2016 et une mise à disposition au 1^{er} septembre 2017, avant risque. En prenant en compte les risques, le début des travaux est envisagé pour le 1^{er} juillet 2016 et une mise à disposition au 1^{er} mai 2018. La durée prévisionnelle de l'exploitation-maintenance est de

215 mois, avec une fin de contrat au 1^{er} août 2035, avant risque et au 1^{er} avril 2036 en prenant en compte les risques.

En CP, la signature du contrat est prévue au 1^{er} avril 2015 avant risque et au 1^{er} août 2015 après risque. Le début des travaux est fixé au 1^{er} janvier 2016 et une mise à disposition au 1^{er} mai 2017, avant risque. En prenant en compte les risques, le début des travaux est envisagé pour le 1^{er} mai 2016 et une mise à disposition au 1^{er} novembre 2017. La durée prévisionnelle de l'exploitation-maintenance est de 215 mois, avec une fin de contrat au 1^{er} avril 2035, avant risque et au 1^{er} octobre 2035 en prenant en compte les risques.

La durée prévisionnelle des travaux est de 18 mois en MOP et 16 mois en CP avant risque (respectivement 22 mois et 18 mois après prises en compte des risques). La durée d'exploitation est de près de 18 ans pour les deux schémas (17 ans et 11 mois, soit 215 mois).

Observations de la MAPPP

Le rapport prend en compte des hypothèses de calendrier différenciées pour le schéma MOP et CP ce qui permet de valoriser un avantage résultant du schéma CP, qui généralement se traduit par une mise en œuvre plus rapide que le schéma MOP, considéré comme plus long du fait des procédures de marchés publics à exécuter de façon séquentielle.

Ce calendrier méritera d'être mis à jour, la date objectif de signature du CP n'étant plus réaliste au vu des contraintes du dialogue compétitif. Concernant la durée de 18 ans retenue pour l'exploitation de l'ouvrage, celle-ci peut être considérée comme une fourchette basse au vu de cas comparables dont dispose la MAPPP. En tout état de cause, la durée du contrat pourrait être laissée ouverte pour discussion dans le cadre de l'AAPC et du dialogue compétitif.

III-3-2 Evaluation des coûts

Les coûts d'investissement (conception et construction) font l'objet d'estimations en schéma MOP et CP selon un ensemble d'analyses et d'hypothèses.

Hypothèses économiques de conception-construction avant risques
(K€ HT, euros avril 2013)

	MOP	CP	Ecart	Ecart %
A - coûts de gestion du projet personne publique				
Coûts d'indemnisation des candidats non retenus	90	150	60	67
Coûts d'assistance à la personne publique (APP)	60	120	60	100
Coûts de maîtrise d'ouvrage interne à la personne publique	100	75	25	25
B - coûts des travaux				
Clos couvert	3 620	3 439	181	5
Lots architecturaux	1 500	1 425	75	5
Lots techniques	4 400	4 180	220	5
VRD/Espaces verts	1 200	1 140	60	5
Equipement fitness	180	171	9	5
C - honoraires de conception et de suivi				
Honoraires de maîtrise d'œuvre	1 308	1 036	272	21
D - frais divers				
Assurance RC + TRC	164	155	9	5
CP - frais de conseil du partenaire	-	285	285	
CP - frais de maîtrise d'ouvrage du partenaire	-	57	57	
Risques et Aléas	855	797	58	7
Total coûts d'investissement	13 912	13 423	489	4

Concernant les coûts des travaux, qui constituent la partie principale des coûts d'investissement, l'analyse comparative des schémas MOP et CP est réalisée en appliquant un coefficient d'optimisation au schéma CP de 5 % par rapport au schéma MOP. Ce coefficient constitue l'estimation des gains attendus de la globalisation des missions de conception-réalisation en schéma CP. Ces gains sont précisés ainsi :

- Les groupements de candidats répondant à la consultation CP disposent d'un pouvoir de négociation leur permettant d'obtenir des prestations dans des conditions économiques plus favorables que celles des collectivités en MOP.
- Moindre coûts en CP du fait de la réduction des interfaces et de l'établissement très en amont lors de la conception d'une concertation entre le concepteur, le constructeur et la maintenance, permettant d'optimiser le choix des processus et matériaux.
- Dans le schéma CP, la procédure de dialogue compétitif laisse des marges de manœuvre aux groupements candidats pour proposer des optimisations techniques, une rationalisation des espaces et une réduction des espaces à bâtir, ainsi que des solutions techniques innovantes ou innovations technologiques, se traduisant par des coûts inférieurs à ceux de la MOP.
- La plus grande rapidité de la réalisation des travaux en CP qu'en MOP, en particulier en prenant en compte les risques, se traduit par des économies de coûts fixes.

Concernant les autres coûts, l'analyse comparative repose sur les hypothèses et analyses suivantes :

- L'indemnisation des candidats non retenus est de 30 K€ par candidat sur une base de 4 candidats (soit 3 candidats évincés), pour le schéma MOP. Dans le cas du CP, est prévu 50 K€ d'indemnisation à chacun des candidats évincés.

fb